

**Bebauungsplan Nr. 21**  
**Wohnpark Lammerskreuz**  
**Begründung und textliche Festsetzungen**  
**Stand: 18.10.04**

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **1 Vorgaben**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnpark Lammerskreuzstraße“ liegt im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Roetgen. Er wird begrenzt durch die rückwärtigen Grenzen der an die Faulenbruchstrasse angrenzenden Flurstücke H-Nr. 79 bis H-Nr. 65, die Lammerskreuzstraße, die Hauptstraße und die Greppstraße bis H-Nr. 64. Nach Süden schließt sich der Bebauungsplan/Campingplatz Faulenbruchstraße bzw. der Außenbereich entspr. § 35 BauGB an. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke Flur 10, Nr. 370, 371, 378, 382, 390, 830, 831, 1046, 1068, 1839, 2191, 2192, 2239 u. 2240.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,1 ha.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen (der alte wie der z.Zt. in der Neuaufstellung befindliche) stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche (W) dar.

#### **1.2 Verfahrensstand**

Der Gemeinderat der Gemeinde Roetgen hat in seiner Sitzung am 10.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der Unterlagen sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.03.2004 bis 14.04.2004; gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Roetgen billigte in seiner Sitzung am 13.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 und beschloss, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf lag mit Begründung und Anlagen gemäß §3c Abs. 2 BauGB vom 05.07.2004 bis einschl. 06.08.2004 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

#### **1.3 Bestehende Situation**

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine Baulücke an der Lammerskreuzstraße, die heute bereits gemäß § 34 BauGB bebaubar wäre.

Im Einfahrtbereich des „Wohnparks“ werden öffentliche Stellplätze angeordnet, die auch die Lammerskreuzstraße entlasten, indem sie den ruhenden Verkehr, (Kindergarten, Arztpraxis u. ä) aufnehmen können.

Die umgebende Bebauung entlang der Lammerskreuzstraße ist vorwiegend ein- bis zweigeschossig in offener Bauweise ausgebildet.

Im Einmündungsbereich der Lammerskreuzstraße in die Hauptstrasse befindet sich eine größere Freifläche (heute bereits gemäß § 34 BauGB bebaubar), die sich als Ergänzung/Erweiterung des Ortskerns für eine Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben o.ä. anbietet. Hier ist eine fußläufige Anbindung an den Ortskern vorgesehen.

Um bei einer späteren Erschließung eines sich südwestlich anschließenden Gebietes

entlang der Greppstraße eine Durchfahrtsmöglichkeit zu erhalten, wird eine zunächst als Fußweg ausgewiesene Fläche in einer als Straßenverkehrsfläche ausreichenden Breite von 4,75 m freigehalten.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die anhaltend große Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Gemeinde Roetgen erfordert die Bereitstellung von individuell bebaubaren Baugrundstücken, da die vorhandene Baugrundstücke (Baulücken) dem Grundstücksmarkt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum mit Rathaus, Schule, Einzelhandelsbetrieben, Gaststätten, Kirchen und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs erlaubt eine fußläufige Anbindung und hat damit eine Reduzierung des Individualverkehrs zur Folge.

Die Planung deckt sich mit der im Flächennutzungsplan formulierten Zielvorgabe, innerörtliche Freiflächen zu verdichten anstatt Grundstücke am Landschaftsrand für eine Bebauung zu beanspruchen.

Da im Plangebiet große Flächen als Grünflächen verbleiben, entspricht die Anordnung der Bebauung dem Ortsbild Roetgens: entlang der Strassen befinden sich freistehende Einzel- oder Doppelhäuser, die sich gartenseitig zu weitläufigen Grünbereichen hin öffnen.

Hausgruppen in Form von Reihen- oder Kettenhäusern sollen ausgeschlossen werden, da sie der Eigenart der vorhandenen umgebenden Bebauung fremd sind.

Die Besonnung der Gebäude ist durch die fast ausnahmslos Südost- Südwest-Orientierung der Grundstücke optimiert.

Die Anordnung erlaubt eine nachhaltige Bauweise (passive Sonnenenergienutzung); der Verzicht auf eine Festlegung der (Haupt-) Firstrichtungen ermöglicht die optimale Ausrichtung der Gebäude und der Dachflächen zur gewünschten Himmelsrichtung, so dass sich die Grundstücke in besonderem Maße zur Bebauung mit Niedrigenergie- bzw. auch Passivhäusern eignen.

Die Straßenräume werden durch begleitendes Grün, Wegeseitengräben zur Aufnahme der Oberflächenwässer und standortgerechte Laubbäume (im Wechsel mit öffentlichen Stellplätzen entlang der Verkehrswege) ortstypisch gestaltet und aufgewertet.

An den Richtungsänderungen der Strassen und den Einmündungen der Fußwege befindet sich jeweils eine „Aufweitung“ zum Platz, der zum Aufenthalt und zur Kommunikation der Bewohner einlädt. Diese Funktion ist durch eine entsprechende Gestaltung und ggf. (Strassen-) Möblierung zu unterstützen.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Bäume werden mit einem Pflanzehalterungsgebot belegt.

Die Durchführung des Vorhabens ist im öffentlichen Interesse, um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung zu tragen und den Ortskern weiterzuentwickeln und zu stärken (auch und gerade durch ortskernnahen Wohnraum).

Die Grundstücksflächen betragen im Mittel ca. 650 qm. Hierbei ist eine Mischung aus kleineren Grundstücken (bei öffentlicher Förderung darf die Grundstücksgröße maximal 400 qm betragen) und größeren Grundstücken möglich.

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da das Gebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Roetgen als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, das Vorhaben damit der städtebaulichen Rahmenplanung entspricht, die vorgesehene Bebauung und Gestaltung der Straßenräume ortstypisch ist und die Belange von Natur und Landschaft wenig beeinträchtigt werden.

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 13.09.2001 (BGBl. S. 2376) i.V.m. den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) wird folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Maßgebend für die Art der baulichen Nutzung sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

#### **1.1 WA, Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Läden, Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

In den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen sind Läden, Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO), insofern sie nicht mehr als 2 Stellplätze nach LBauO NW erfordern.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **1.2 MI, Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende, nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3. Nr.2.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

Maßgebend für das Maß der baulichen Nutzung sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

#### **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf mit Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, anderen befestigten Flächen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen und Bauteilen bis zu

50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m ausgeführt werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterterrassen ausgeführt werden

## **2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)**

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Keller- und Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei einer ausschließlichen Wohnnutzung auf die zulässige Geschossfläche nicht angerechnet

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (Keller- und Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden bei einer gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung auf die zulässige Geschossfläche angerechnet.

## **2.3 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Maßgebend für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## **3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Maßgebend für die zulässige Bauweise sind die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes.

In den entspr. gekennzeichneten Bereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig. Einliegerwohnungen gelten als Wohneinheiten.

## **4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die Baugrenzen/Baulinien gelten auch für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile.

## **5. Zulässige Gebäudehöhe (§18 BauNVO)**

Maßgebend für die zulässige Gebäudehöhe sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Die zulässige Gebäudehöhe wird in Teilbereichen als Firsthöhe festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m.

Für Pultdächer (DN 10-23°) wird die Firsthöhe (höhere Dachseite) bei II Vollgeschossen auf 8,00 m begrenzt.

Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern die höhere Dachseite.

Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen, werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

#### **6. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

In mit den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) höchstens 0,50 m über der zugehörigen Straßenhöhe in Flucht des Gebäudes liegen.

Bezugshöhe ist jeweils die Höhe des Punktes, der sich auf der Oberkante der Straßengrenzungsline der mittig vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche befindet. Dabei ist jeweils diejenige Verkehrsfläche zur Höhenermittlung heranzuziehen, die sich vor der Haupteingangsseite des geplanten Gebäudes befindet.

Diese Festlegung gilt nicht für Anbauten und Umbauten an bestehenden Gebäuden und entlang der umgrenzenden Strassen.

#### **7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden außer Garagen sind nur bis zu einer Grundfläche von maximal 15 qm zulässig (Gartenhaus, Gewächshaus, Geräteschuppen).

Nebenanlagen sind in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

#### **8. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In mit den mit WA 1 gekennzeichneten Bereichen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Einliegerwohnungen gelten als Wohneinheiten.

Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

#### **9. Hauszugänge, Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche zulässig. Zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze sind sowohl Garagen als auch Stellplätze nicht zulässig.

Je Grundstück ist bei freistehenden Häusern lediglich an einer Gebäudeseite entlang der Grundstücksgrenze eine geschlossene Grenzgarage zulässig; an der zweiten Seite darf maximal ein Car-Port (Stellplatz mit Schutzdach) errichtet werden.

Zu seitlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen können Garagen zugelassen werden, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1 m beträgt und eine Abpflanzung mit Sträuchern oder Kletterpflanzen erfolgt.  
Eine senkrecht zur Erschließungsstraße orientierte Anordnung von mehr als drei Stellplätzen ist nicht zulässig. Parkierungsflächen mit mehr als drei Stellplätzen sind über eine gemeinsame Zufahrt an die Erschließungsstraße anzubinden.

**10. Einschränkung der Nutzung in den Teilflächen „A“**

Auf den Teilflächen „A“ der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen sowie alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern, unzulässig.

Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern und Garagenzufahrten, Hauszugänge und nicht überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

Bei Anordnung der Teilfläche „A“ sind Hauszugänge bzw. Garageneinfahrten und nicht überdachte Stellplätze je Baugrundstück auf eine Breite von maximal 2,00 m (für Hauszugänge) und maximal 5,00 m für Garageneinfahrten, insgesamt aber auf eine Breite von maximal 50% der zugehörigen Grundstücksbreite zu begrenzen

**11. Einschränkung der Nutzung in den Teilflächen „B“**

Auf den Teilflächen „B“ der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen sowie alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können zum Schutz der bestehenden Bäume und/oder Hecken unzulässig.

**12. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend. Zweckbestimmung und Ausbauprofil werden gesonderter Fachplanung vorbehalten.

**13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)**

Für die Pflanzgebote ist der landschaftspflegerische Begleitplan vom \_\_\_\_ verbindlich

**14. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Alle als zu erhalten gekennzeichneten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im übrigen gilt der landschaftspflegerische Begleitplan vom \_\_\_\_ verbindlich.

**15. Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB).**

Für die Ausgleichsmaßnahmen ist der landschaftspflegerische Begleitplan vom

\_\_\_\_\_ verbindlich.

**16. 2.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen dem Erschließungsträger

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Fassadengestaltung

Doppelhäuser sind bezüglich Material und Farbe als gestalterische Einheit auszubilden; es sind gleiche Traufhöhen und Dachneigungen bei den Hauptdachflächen auszuführen.

Die Verwendung von Kunststoffen als flächige Fassadenbekleidung sowie Naturstein- und Holzimitaten wird ausgeschlossen.

Aus Metall bestehende flächige Hausverkleidungen werden ausgeschlossen.

### 2. Dachgestaltung

Als **Dachform** sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

Die **Dachneigung** muss 25°-40° betragen; Pultdächer können ausnahmsweise mit einer Dachneigung von 10°-23° zugelassen werden.

Für Anbauten und Umbauten an bestehenden Gebäuden können ausnahmsweise die Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, die von den allgemein zulässigen Dachneigungen abweichen.

Abweichende Dachneigungen und -formen sind zulässig für Nebenanlagen in Form von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern (Car-Ports).

Ausnahmen sind zulässig für Dächer mit Dachbegrünung

**Dachaufbauten** dürfen je Gebäudeseite und Geschoss eine Gesamtlänge von nicht mehr als 50 % der Trauflänge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen.

Dachaufbauten müssen vom Ortgang, First (vertikal gemessen), von anderen Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Sie sind mind. 0,30 m von der Hausfront zurückzusetzen.

Dachaufbauten sind nicht zulässig bei Pultdächern mit einer Dachneigung von 10°-16°.

**Dacheinschnitte** sind nicht zulässig.

Dachneigung und Dachform sind innerhalb eines **Doppelhauses** einheitlich vorzunehmen.

Anlagen zur **aktiven Sonnenenergienutzung** sind ausdrücklich gestattet.

Die Verwendung von **roten** Dachsteinen bzw. -ziegeln (naturrot, klassisch-rot, ziegelrot, lachsrot) wird ausgeschlossen.

### 3. Stellplätze, Zufahrten

Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, sickerungsfähigem Pflaster oder Schotterrasen auszuführen.

**4. Einfriedungen**

Einfriedungen sind an der straßenseitigen und rückseitigen Grundstücksfläche nur gemäß LBP zulässig.

Geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,25 m sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 5,00 m.

Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis max. 2,00 m Höhe und einer Tiefe von 4,00 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

**5. Müllbehälter**

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnen und Mülltonnenbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

**6. Werbeanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur bis zum Erdgeschoss zulässig; Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 0,5 qm an der Stätte der Leistung zulässig und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe in die bauliche Anlage einzufügen.

**D. HINWEISE****1. Denkmalschutz**

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

**2. Nachbarschutz**

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

**3. Altlasten**

Altlasten sind nicht bekannt

**4. Grundwasser**

Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei ca. < 0,50-3,00 m unter Flur. Eine Grundwasserabsenkung – auch ein zeitweiliges Abpumpen - darf nur mit Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen.

**5. Heizenergie**

Die Gebäude können an die öffentliche Gasversorgung zu Heizzwecken angeschlossen werden.

**6. Verfahren**

Wohngebäude im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unterliegen der Genehmigungsfreistellung (vgl. § 67 LBauO NW.)

**E. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

<b>Bebauungsplangebiet</b>		<b>51.973,00 qm</b>
<b>Bruttobauland (Erschließungsgebiet)</b>	<b>BBL</b>	<b>24.393,28 qm</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>NBL</b>	<b>20.260,31 qm</b>
<b>Verkehrs- und Versorgungsflächen</b>	<b>VF</b>	<b>2.821,01 qm</b>
Strasse	1.915,32	qm
Fußwege	592,56	
Parkflächen	313,13	qm
<b>Öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrün</b>	<b>GF</b>	<b>1.311,96 qm</b>
Grünflächen	566,55	
Wegeseitengraben	745,41	
<b>Bilanz</b>		
	<b>NBL/BBL</b>	<b>83,0 %</b>
	<b>VF/BBL</b>	<b>11,5 %</b>
	<b>GF/BBL</b>	<b>5,5 %</b>
<b>Wohneinheiten (Erschließungsgebiet)</b>		<b>32 Stk</b>
<b>Stellplätze</b>		<b>85 Stk</b>
Privat (2Stk/Grundstück)	64	
öffentlich	21	